

森トラスト株式会社(本社：東京都港区)では、1986年から継続して、東京23区の延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビルを対象に、各プロジェクトの計画進行状況等について現地調査ならびに聞き取り調査を行っており、その結果、以下のことが明らかになりました。

(注)本調査では、対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除き、純粋なオフィス部分の延床面積のみ集計しています。

“超都心” “駅至近” への供給により、オフィスの都心回帰が本格化 ～ 都心部でのオフィスビル再構築が活発化—「取捨選択の時代」～

👉 調査結果のポイント

1. 東京23区における'04年の大規模オフィスビル供給量は、過去最高の221万㎡に達した'03年との比較では半減するものの、過去の平均水準を上回る116万㎡となる見通しである。続く'05年～'08年にかけても、100万㎡内外と過去の平均水準並みの供給量で安定的に推移する見込みで、'94年の大量供給以降に見られたような供給抑制傾向は見受けられない。
2. また、'04年～'08年の供給エリアをみると、「汐留」や「品川(港南)」での大規模開発が一段落する一方で、東京駅周辺での開発が本格化するため、「大手町・丸の内・有楽町」での供給が他に比べ突出することが分かる。また、この間に供給されるビルの実に9割が最寄駅から徒歩5分圏内に立地することから、今後は、テナント企業にとって魅力的な極めて利便性の高い“超都心” “駅至近” での供給が顕著になることが特徴となる。
3. 一方、オフィス需要の見通しとしては、企業の業況判断が以前に比べ改善傾向を示している点や、利便性が高く企業活動の効率化に適した“超都心” “駅至近” への供給が高まることから、業績悪化により抑制されてきた潜在需要が顕在化に向かう可能性が高い。



“超都心” “駅至近” への新規供給とオフィス需要の顕在化が 東京のオフィスマーケットにもたらすものは・・・

企業ニーズの高い“超都心” “駅至近” への新規供給が、回復基調にある景気に後押しされ顕在化するオフィス需要を吸収し、昨今の住宅マーケットにおいて顕著な「都心回帰現象」をオフィスマーケットにももたらすことは想像に難くない。またその結果、立地の改善を図りたい企業にとってはビルの選択肢が拡がり、これまで立地の優位性のみでテナント確保が可能であった築年の経過したビルなどは、建替え等の抜本的な機能更新を迫られることとなろう。さらに、再開発の促進を目的とした法制度の整備も追い風となり、都心部におけるオフィスビルの再構築が活発化し、企業の都心回帰をより本格化させていくと考えられる。

このように、今後、企業にとって魅力的な利便性の高いエリアでは、“新規供給～ビル選別～再構築” という供給サイクルが継続していくと思われ、その結果、東京のオフィスマーケットは、企業に選ばれるビルだけが勝ち残る「取捨選択の時代」に突入することとなるであろう。

1-1. 供給量の推移

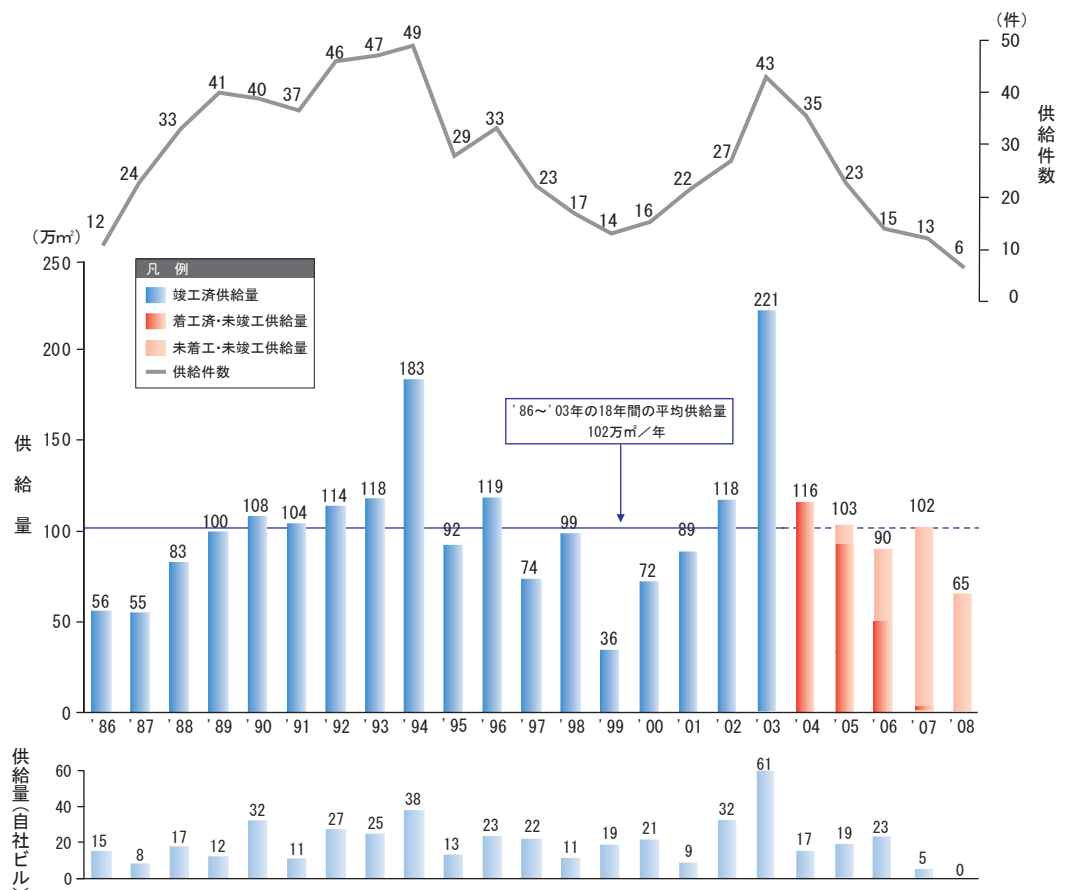
東京23区における'03年の大規模オフィスビル供給量は、汐留や品川(港南)、六本木での大規模開発が同時期に重なったこともあり、本調査開始以来最高の221万㎡に達した。次いで、今後の動向に目を向けると、'04年は、'03年との比較では半減するものの、過去の平均水準を上回る116万㎡となり、続く'05年～'08年にかけても、100万㎡内外と過去の平均水準並みの供給量となる見通しである。

【図1-1】

'03年と同じように大量供給のあった'94年以降には、5～6年間に渡り供給の抑制傾向が見られたが、今後の供給においては、都市再生特別措置法など、再開発を促進する法制度が整備されてきていることもあり、このような抑制傾向は見られず、比較的安定した供給が続くと見込まれる。

一方、ビルの規模は一貫して大型化の傾向にある。'01年～'05年の一棟当たり平均オフィス延床面積は、4.3万㎡に達し、中小ビルも含め無秩序な供給がなされた80年代後半～90年代初頭と比較すると、1.5倍強の規模となっている。【図1-2】

【図1-1】 東京23区内の大規模オフィスビル供給量の推移



【図1-2】 一棟当たり平均供給量の推移<5年ごと>



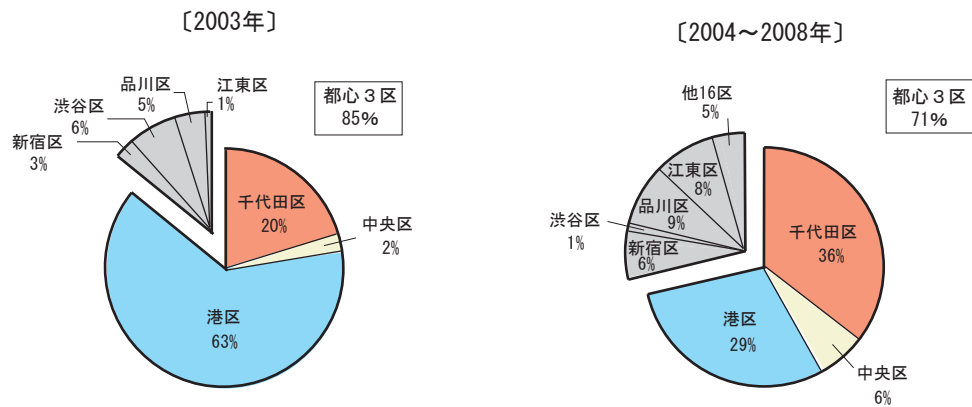
1-2. 供給エリアの傾向

今後の供給についてエリアの傾向を見てみると、各区別のシェアでは、'03年に約6割もの供給が集中していた港区が'04~'08年においては約3割に減少し、代わりに千代田区が約4割に増加している。【図1-3】

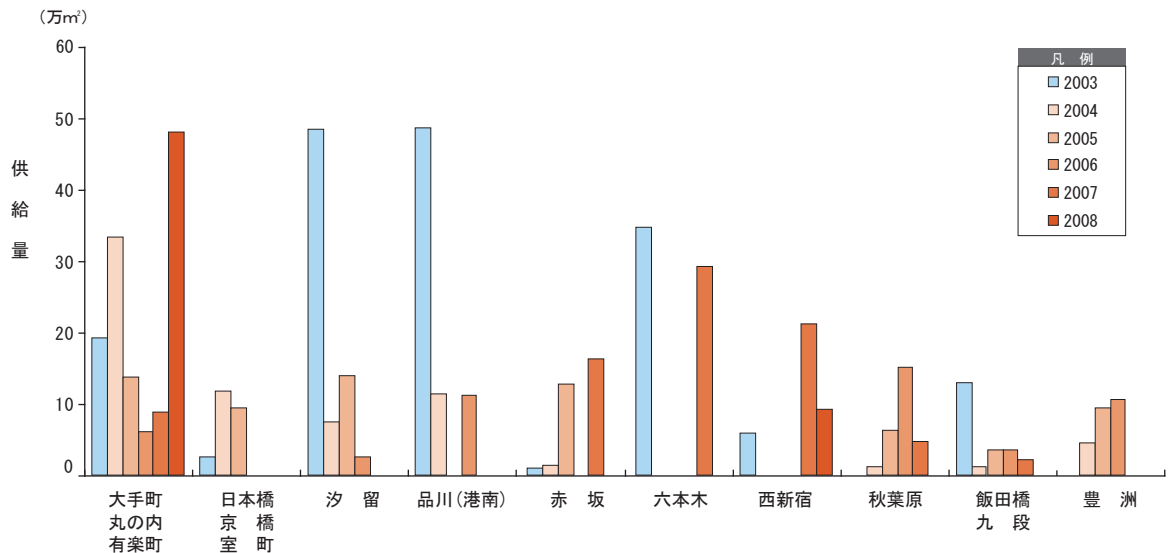
これは、港区内の「汐留」や「品川(港南)」での大規模開発が一段落する一方で、東京駅周辺での開発が本格化し、「大手町・丸の内・有楽町」での供給が他の地区より突出して多くなっているためである。【図1-4】 【図1-5】

また一方で、都市再生緊急整備地域内での開発も進行しており、'03年には供給のなかった「秋葉原」、「豊洲」等においてもまとまった供給が見られる。

【図1-3】 大規模オフィス供給量の23区別割合

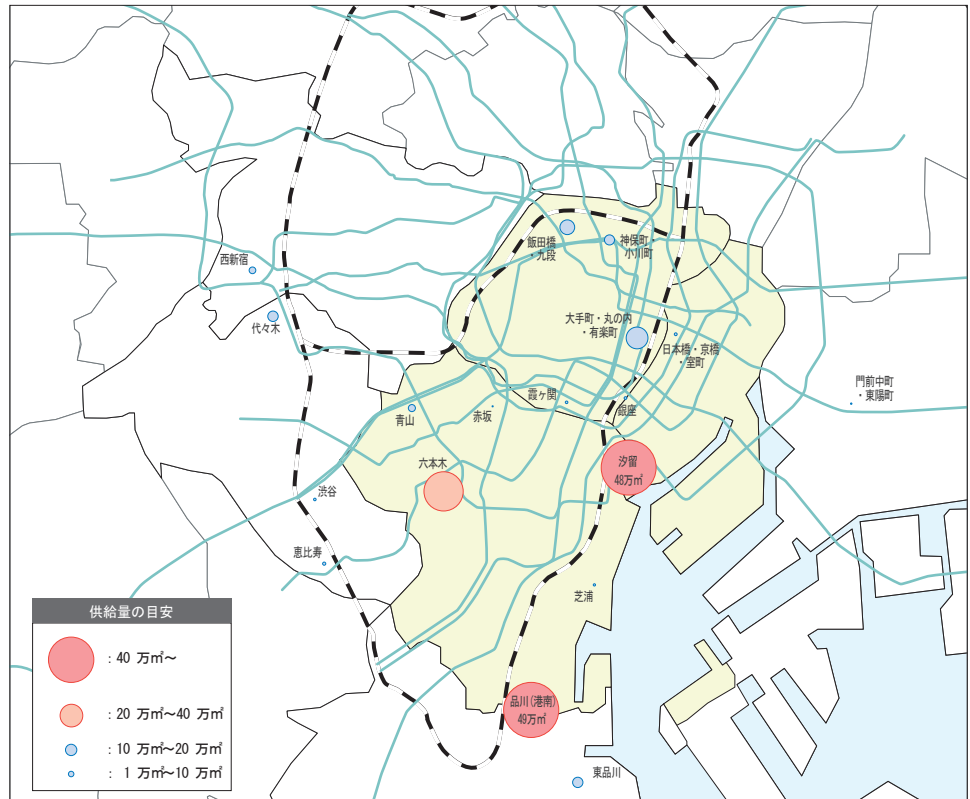


【図1-4】 大規模オフィス供給量上位10地区の推移<2003年~2008年>

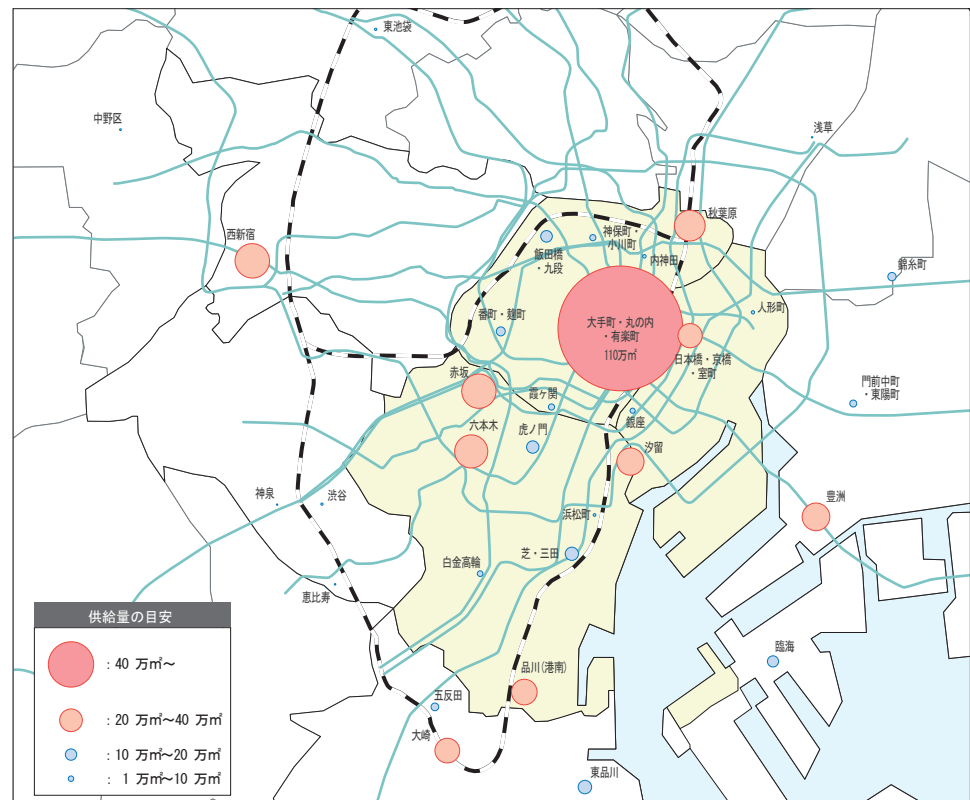


【図1-5】主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量MAP

〔2003年〕



〔2004-2008年〕

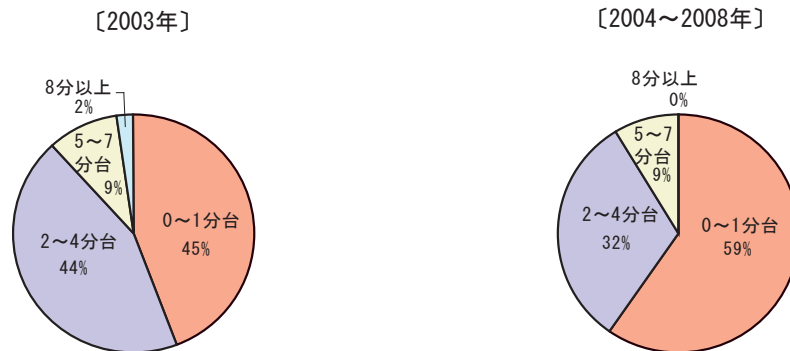


1-3. 最寄駅からの所要時間

【図1-6】は、今後の供給ビルについて、最寄駅からの所要時間を4段階に分類し、棟数割合にて示したものである。'04～'08年においては、最寄駅から徒歩5分未満のビルが約9割を占め、その内約6割ものビルが徒歩0～1分台となっており、今後供給されるビルの大半が、極めて駅に近いビルであることが分かる。

このように、駅至近ビルが増加することにより、これまで以上に、最寄駅からの所要時間による立地格差が拡大していくと考えられる。

【図1-6】 最寄駅からの所要時間※1



※1 最寄駅出口から対象ビルまでの距離を徒歩80m/分として4段階に分類したもの

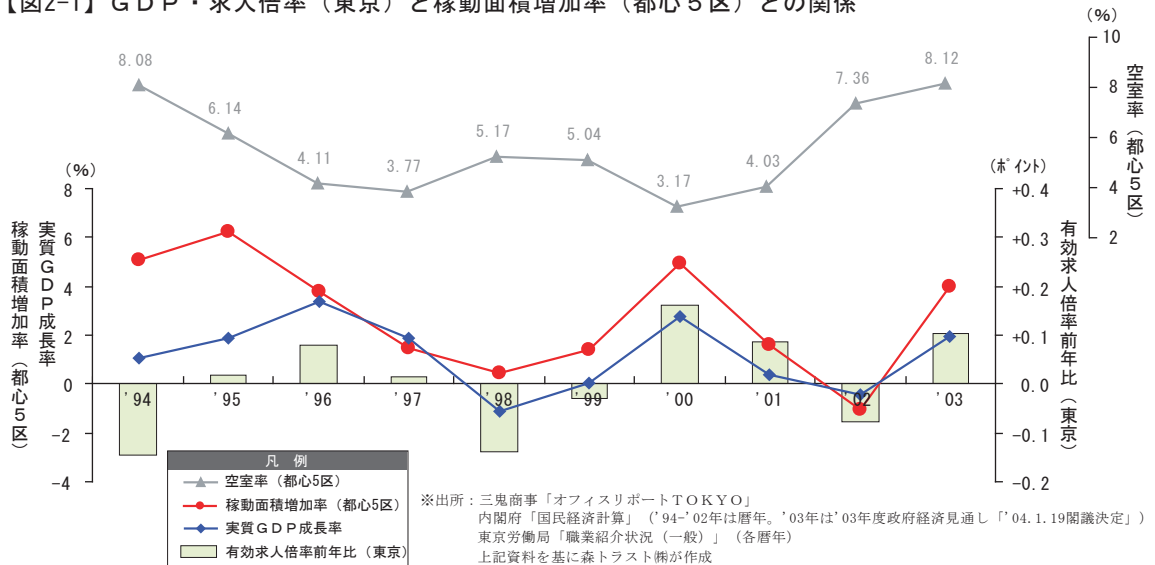
2. オフィス需要と経済・採用状況との関係

次に、オフィス需要について見てみたい。各種調査機関等が分析しているように、オフィス需要は経済動向と密接な関係がある。経済状況の改善局面では企業業績も好転し、賃料負担力や人員の採用も増加するため、企業の使用面積(オフィス需要)が増加する。特に東京のオフィスマーケットの場合、日本経済の中心地であり、本社集積も高いため、経済や採用の状況がオフィス需要に敏感に反映されると考えられる。

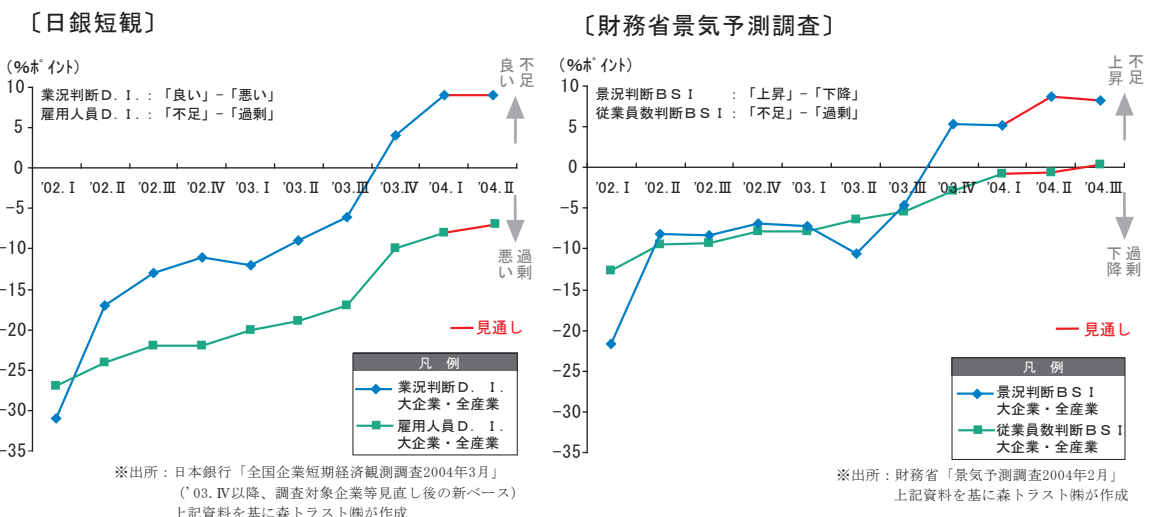
【図2-1】は都心5区の稼働面積増加率(企業の使用面積の対前年比)と実質GDP成長率、更に東京都の有効求人倍率の前年比を比較したものであり、'96年以降、ほぼ一致した傾向で推移している。'02年は実質GDP成長率がマイナス、東京の有効求人倍率も前年比マイナスとなったこともあり、オフィス需要は減少し、都心5区の空室率も3%強もの上昇を示した。これに対して'03年は、大量供給により大幅な空室率の上昇が危惧されたが、経済状況や求人倍率は'02年と比べ改善し、オフィス需要が増加に転じたことから、空室率は微増に留まった。

今後のオフィス需要の見通しとしては、日銀短観や財務省景気予測調査等、最近の企業の業況判断が以前に比べ明らかに改善傾向を示していることから、オフィス需要も上向いていく可能性が高いといえる。【図2-2】

【図2-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係



【図2-2】 業況判断調査



3. 今後のオフィス市場の見通し

'03年のオフィス需要は増加に転じたが、新築ビルの大量供給による競争激化のため、既存の比較的新しい大規模ビルと言えども、立地条件で見劣りする物件は空室率の上昇を招いた。(Appendix-1 参照) ここ1, 2年の新規供給ビルは、いわゆる「近・新・大」を兼ね備えるうえにランドマーク性や立地の優位性が高いため、オフィス需要を一手に吸収したと推測することができ、既存ビルの空室増加は、正に企業ニーズに応えられるビルのみが借り手側に選ばれた結果に他ならない。

先述のとおり、日本経済が本格的に回復した場合、都心部のオフィス需要は上向いていく可能性が高い。また、近年の賃料低下を背景として、景気低迷により切り詰めていたオフィススペースを拡大する企業も増加すると見込まれる。(Appendix-2 参照) 一方、今後の供給動向を見る限り、'03年の大量供給の反動による抑制傾向は見られず、比較的安定した供給が続くため、これらのオフィス需要を吸収するビルは引き続き企業ニーズの高いものに限定されると考えられる。

'04年以降、東京駅周辺地区での開発が本格化するため、都心の中でも極めて利便性の高い“超都心”において、オフィス集積が一段と高まる。また、最寄駅に極めて近い“駅至近”ビルも増加する。利便性が高く企業活動の効率化に適した“超都心”“駅至近”への新規供給が、回復基調にある景気に後押しされ顕在化するオフィス需要を吸収し、昨今の住宅マーケットにおいて顕著な「都心回帰現象」をオフィスマーケットにももたらすことは想像に難くない。またその結果、立地の改善を図りたい企業にとってはビルの選択肢が拡がり、これまで立地の優位性のみでテナント確保が可能であった築年の経過したビルなどは、建替え等の抜本的な機能更新を迫られることとなろう。さらに、再開発の促進を目的とした法制度の整備も追い風となり、都心部におけるオフィスビルの再構築が活発化し、企業の都心回帰をより本格化させていくと考えられる。

このように、今後、企業にとって魅力的な利便性の高いエリアでは、“新規供給～ビル選別～再構築”という供給サイクルが継続していくと思われ、その結果、東京のオフィスマーケットは、企業に選ばれるビルだけが勝ち残る「取捨選択の時代」に突入することとなるであろう。

Appendix-1. 大規模オフィスビル(1993~2000年竣工)の空室率と立地条件との関係

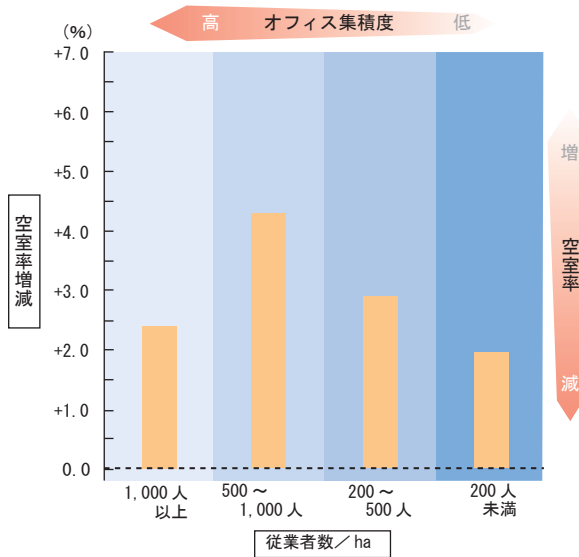
【図3-1】は、都心3区および周辺3区で1993~2000年に竣工した大規模オフィスビルを対象に、この1年間の空室率の変化について分析し、立地条件との関係を見たものである^{※1}。

「新・大」を備えた既存の優良ビルといえども、「近」の要素の優劣によって「2003年問題」とされた大量供給の影響度が異なり、特に、オフィス集積度が500~1000人(1ha当たりの従業者数)のいわゆる二番手エリアにおいて空室率の増加が顕著となっている。これは、大量供給が都心部の好立地で展開された結果、新規供給物件と直接競合となる一番手・二番手エリアのうち、立地のやや劣る二番手エリアにおいて、テナントの移転が多く、空室のテナント誘致も鈍ったためと考えられる。一方、200人未満のエリアでは、空室率の増加が抑えられているが、新規供給物件と比べ大きな賃料格差があり、テナント移転があまり生じなかったためと考えられる。

一方、最寄駅からの時間別に空室率の変化を比較すると、徒歩0~1分台のビルはマーケットの悪化時においてもほとんど空室率が変化していないことが分かる。【図3-2】

※1 「近・新・大」のうち「新・大」を備えるビルの空室率の変化を捉え、立地条件による格差を明確にすることを意図した。

【図3-1】 オフィス集積の違いによる空室率の変化状況



従業者数/ha	空室率増減	サンプル数
1,000人以上	+2.4%	27
500~1,000人	+4.3%	24
200~500人	+2.9%	30
200人未満	+1.8%	21

【対象ビル】以下の条件に該当する102棟
 所 在：都心3区および新宿区、渋谷区、品川区
 竣工年：1993年~2000年
 オフィス延床面積：10,000㎡以上

【立地条件の分類方法】

- ・オフィス集積度
 所在町名毎の1ha当たり従業者数を算出し4段階に分類
- ・最寄駅からの時間
 最寄駅出口から対象ビルまでの距離を徒歩80m/分として3段階に分類

【空室率増減数の定義】

空室率増減数 = 直近の空室率 - 1年前の空室率

空室率：各立地条件ごとの平均空室率

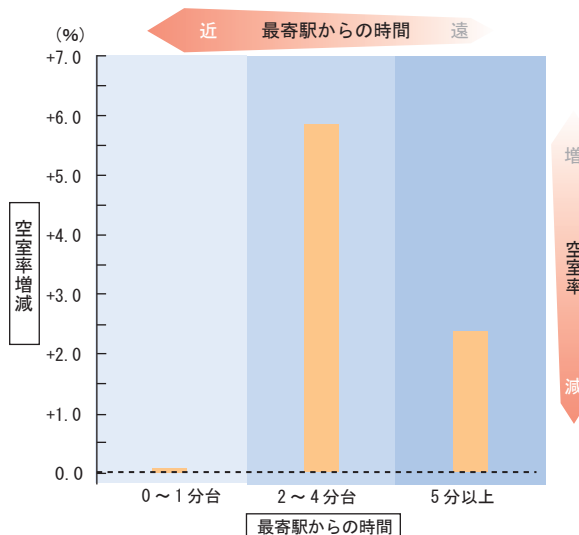
直近：2003.12時点

1年前：2002.12時点

※ データ協力：三幸エステート株式会社

資料：平成8年「事業所・企業統計調査」

【図3-2】 最寄駅からの時間の違いによる空室率の変化状況



最寄駅からの時間	空室率増減	サンプル数
0~1分台	+0.1%	37
2~4分台	+5.9%	38
5分以上	+2.3%	27

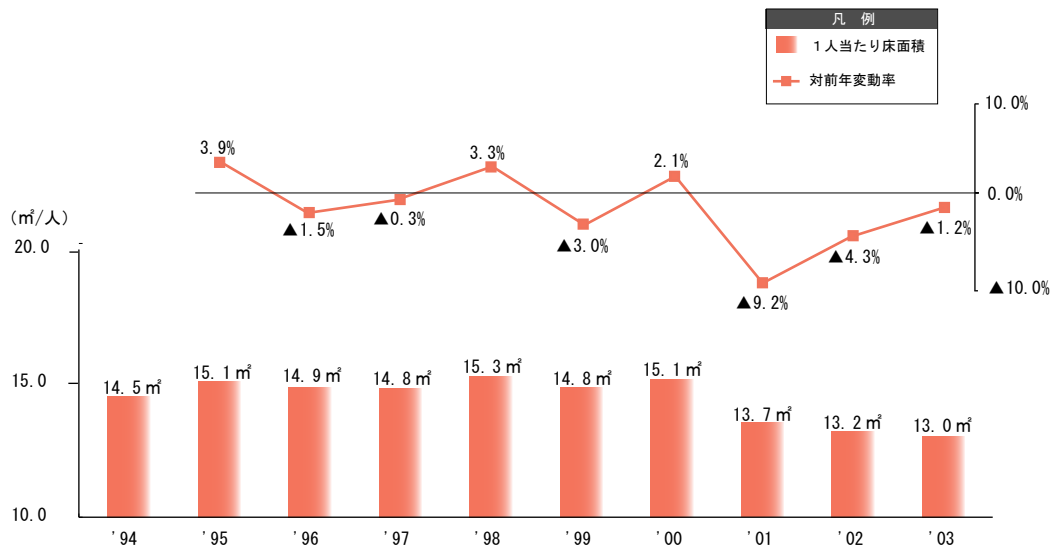
Appendix-2. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

下のグラフは、森トラストグループ運営の都内大型ビルに入居中のテナント企業を対象に、オフィスワーカー1人当たりの床面積について調査したものである。【図4-1】 【図4-2】

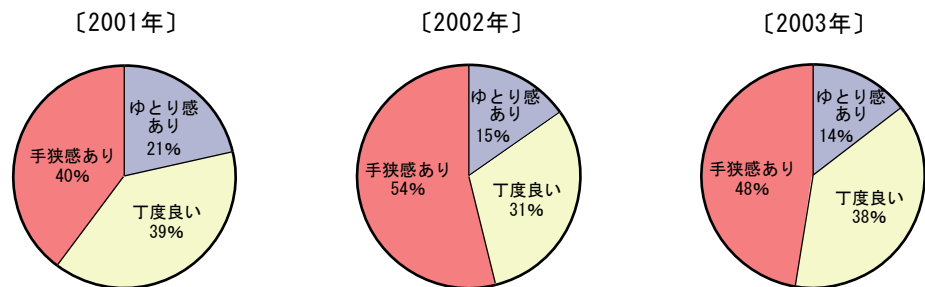
'03年のオフィスワーカー1人当たりの床面積は、'94年の調査開始以来最小の13.0㎡/人となり、'01年以降3年連続で減少している。また、現状のオフィススペースに対して企業が感じる“ゆとり感”についてもアンケートを実施したところ、手狭と感じている企業が約半数に及んでおり、ゆとりを感じている企業は約1割程度しかない。

オフィスワーカー1人当たり面積は、もともと欧米諸国と比較すると低水準にあるとされているが、長期に渡る景気低迷からか、一層切り詰めたものとなっている現状が窺える。

【図4-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移



【図4-2】 ゆとり感についてのアンケート



【対象企業】 森トラストグループ運営の都内大型ビルに入居中のテナント企業
有効回答企業数 268社 調査時点 2003年8月

【オフィスワーカー1人当たり床面積】

「オフィスワーカー1人当たり床面積」＝「オフィス専用面積」÷「従業員数」

オフィス専用面積とは、各企業が実際に賃借しているオフィスの面積で、これには、一般の執務スペースに加え、事務室内の通路や会議室、応接室、受付ロビー、役員室なども含む。なお、エントランスホールやエレベーターホールなどビル全体の共用部分は除く。

Appendix-3 2004年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル<延床面積10,000坪以上>

プロジェクト名：仮称略

2004年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	明治安田生命ビル	明治安田生命保険	30	4	148,727	44,990	千代田区丸の内
2	汐留住友ビル	住友生命保険、住友不動産	25	3	99,399	30,068	港区東新橋
3	日本橋一丁目ビルディング	東急電鉄、東急不動産、三井不動産	20	4	92,917	28,107	中央区日本橋
4	ニッセイ丸の内ビル	日本生命保険、三菱地所、丸ノ内ホテル	28	4	88,000	26,620	千代田区丸の内
5	丸の内一丁目1街区開発計画 B棟		29	4	66,183	20,020	千代田区丸の内
6	丸の内一丁目1街区開発計画 D棟	中央不動産、朝日生命保険	25	3	45,674	13,816	千代田区丸の内
7	千代田ファーストビル西館	西神田三丁目北部西部地区市街地再開発組合	32	2	63,450	19,194	千代田区西神田
8	JR品川イーストビル	東日本旅客鉄道	20	3	62,740	18,979	港区港南
9	二番町プロジェクト	三菱地所、第一生命保険、太陽生命保険	14	2	58,412	17,670	千代田区二番町
10	品川シーサイドサウスタワー	鹿島建設、日本たばこ産業	18	1	51,200	15,488	品川区東品川
11	品川シーサイドイーストタワー	鹿島建設	23	1	44,070	13,331	品川区東品川
12	品川シーサイドウエストタワー	鹿島建設	18	1	38,950	11,782	品川区東品川
13	JR東海品川ビル	東海旅客鉄道	7	2	35,238	10,659	港区港南
14	豊洲I S Tビル	アイ・エス・ティ開発(清水建設)	11	0	46,400	14,000	江東区豊洲
15	京王品川ビル	京王電鉄	19	1	39,961	12,088	港区港南
16	虎ノ門5丁目計画	森ビル、東京都水道局	24	2	35,617	10,774	港区虎ノ門

2005年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	東京汐留ビルディング	森トラスト、住友不動産	37	4	192,000	58,080	港区東新橋
2	東京ビル建替計画	三菱地所、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	33	4	150,000	45,375	千代田区丸の内
3	室町三井新館	三井不動産、千代屋総本店	38	4	133,500	40,384	中央区日本橋室町
4	TOC有明計画	TOC	20	1	108,500	32,821	江東区有明
5	TXビル	特定目的会社TX(石川島播磨重工業)	25	2	99,990	30,247	江東区豊洲
6	赤坂インターシティ	興和不動産	29	3	74,640	22,579	港区赤坂
7	NBFプラチナタワー	白金1丁目東地区市街地再開発組合	26	2	50,449	15,261	港区白金
8	銀座8丁目プロジェクト	三井不動産	24	2	49,729	15,043	中央区銀座
9	秋葉原ダイビル	ダイビル	31	2	50,000	15,000	千代田区外神田
10	赤坂4丁目薬研坂北地区再開発業務棟	積水ハウス	20	2	48,920	14,798	港区赤坂
11	サントリー東京新ビル	サントリー	12	2	34,490	10,433	港区台場

プロジェクト名：仮称略

2006年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	UDXビル	ユーディーエックス特定目的会社 (N T T都市開発、鹿島建設)	22	3	161,676	48,907	千代田区外神田
2	新芝浦開発プロジェクト	ソニー生命保険	20	3	141,891	42,922	港区港南
3	TAビル	石川島播磨重工業	33	2	105,300	31,853	江東区豊洲
4	三田三丁目計画	住友不動産、エスエフ三田開発特定 目的会社	43	2	99,662	30,148	港区三田
5	大崎駅東口第3地区再開発 業務棟	大崎駅東口第3地区市街地再開発組 合	22	1	80,000	24,200	品川区大崎
6	錦糸町オフィスタワー	東京建物、三井物産、昭栄	31	2	72,957	22,069	墨田区太平
7	三菱商事丸の内新オフィスビル	三菱商事	21	3	61,000	18,452	千代田区丸の内
8	虎4計画 事務所棟	鹿島建設	23	3	59,742	18,072	港区虎ノ門
9	九段北プロジェクト	三菱信託銀行(三菱地所、東急不動 産、ドイツ証券)	26	2	58,900	17,817	千代田区九段北
10	Gプロジェクト	大日本印刷	26	2	47,600	14,399	品川区西五反田

2007年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	六本木防衛庁跡地再開発 A棟	三井不動産、全国共済農業協同組合 連合会、安田生命保険、積水ハウ ス、富国生命保険、大同生命保険	57	4	234,000	70,785	港区赤坂
2	六本木防衛庁跡地再開発 B棟		25	4	80,000	24,200	港区赤坂
3	六本木防衛庁跡地再開発 E棟		11	4	40,000	12,100	港区赤坂
4	中央合同庁舎第7号館整備等事業*1	新日本製鐵グループ	32 36	3 3	250,000	75,625	千代田区霞が関
5	赤坂5丁目TBS開発計画 業務棟	東京放送	39	3	177,000	53,543	港区赤坂
6	西新宿8丁目成子地区再開発 超高 層棟	成子地区市街地再開発準備組合	41	4	172,000	52,030	新宿区西新宿
7	大崎駅西口E東地区再開発	明電舎、世界貿易センタービルデ ィング	31	3	155,000	46,888	品川区大崎
8	JR東日本東京駅日本橋口ビル	東日本旅客鉄道	34	4	79,200	23,958	千代田区丸の内
9	西新宿六丁目西第6地区市街地再開 発 業務棟	西新宿六丁目西第6地区市街地再開 発組合	36	3	76,859	23,250	新宿区西新宿
10	富士見二丁目北部地区再開発 事務 所棟 *2	富士見二丁目北部地区市街地再開 発組合	18	2	75,300	22,778	千代田区富士見
11	有楽町駅前再開発計画(1街区)	有楽町駅前地区市街地再開発組合	21	4	75,000	22,688	千代田区有楽町
12	富士ソフトABC秋葉原ビル	レールシティ東開発(富士ソフトA BC)	31	2	58,490	17,693	千代田区神田練馬 町
13	東池袋四丁目地区再開発 業務棟	東池袋四丁目地区市街地再開発組合	15	2	38,500	11,646	豊島区東池袋

2008年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	東京駅八重洲開発計画 北棟・南棟 *3	東日本旅客鉄道、三井不動産、国際 観光会館、鹿島八重洲開発、新日本 石油	42 41	4 4	350,000	105,875	千代田区丸の内
2	新丸ノ内ビル建替計画 *4	三菱地所	38	4	195,000	58,988	千代田区丸の内
3	丸の内トラスタワー本館	森トラスト	30~	4	97,000~ 110,000	29,342~ 33,275	千代田区丸の内
4	二子玉川東地区再開発(1-b街区)	二子玉川東地区再開発準備組合	18	4	99,200	30,008	世田谷区玉川
5	北新宿地区再開発(1街区・業務棟)	東京都	39	2	91,320	27,624	新宿区北新宿

*1 本調査では民間事務所分のみ集計 *2 延床面積は住宅棟との合計 *3 第Ⅱ期分(2011年竣工予定)を含む *4 2007年度竣工予定